

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE**

N° Gen. Rep. **19/2017**  
data udienza di verifica crediti: 12-06-2017 ore 11:00

Giudice Delegato: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 002 - Area edificabile**  
**con PdL scaduto**

**Esperto alla stima:** Arch. Pier Antonio Pavan  
**Codice fiscale:**  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via del Rastrello 22 - 30026 Portogruaro  
**Telefono:**  
**Fax:**  
**Email:**  
**Pec:**

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Comugne - Comugne - Pramaggiore (VE) - 30020

**Descrizione zona:** Località principalmente dedita all'agricoltura - viticoltura, con presenza di zona produttiva industriale di servizio

**Lotto:** 002 - Area edificabile con PdL scaduto

**Corpo:** A

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** con sede in CF ,  
sezione censuaria Pramaggiore, foglio 15, particella 1104-1105-1106-1108-1110-1111-1112-1113-1109-1114, superficie catastale 5416,00

### 2. Possesso

**Bene:** Via Comugne - Comugne - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 002 - Area edificabile con PdL scaduto

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Comugne - Comugne - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 002 - Area edificabile con PdL scaduto

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Comugne - Comugne - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 002 - Area edificabile con PdL scaduto

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Comugne - Comugne - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 002 - Area edificabile con PdL scaduto

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Comugne - Comugne - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 002 - Area edificabile con PdL scaduto

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Comugne - Comugne - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 002 - Area edificabile con PdL scaduto

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Comugne - Comugne - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 002 - Area edificabile con PdL scaduto

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

Il giorno 10/9/2017, in relazione al fallimento n.19/2017  
Lauretta Pol Bodetto, curatore del fallimento, nominava me sottoscritto arch. Pier Antonio Pavan, con studio in Portogruaro (VE) Via Rastrello civ.22  
Consulente Tecnico dUfficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto del suddetto Fallimento.

Il bene oggetto della presente, costituisce il - Lotto 2 - annunciato nella precedente perizia già depositata. La scelta di suddividere in due lotti i beni assunti al fallimento è derivata dalle caratteristiche e consistenza immobiliare oltre alla possibile collocazione attraverso lo strumento dell'asta pubblica.

Infatti se il lotto 1 è un edificio d'abitazione, realizzato ed abitabile, viceversa il lotto 2 è una superficie di terreno edificabile, secondo un P.d.L. Piano di Lottizzazione scaduto, ma mai revocato dalla Amm.ne Co-

munale con previsione di Opere di Urbanizzazione a parcheggio in scomputo degli oneri di urbanizzazione per la volumetria progettata, con destinazione residenziale.

Lo scrivente ha intrattenuto con il funzionario dell'ufficio urbanistica ed i rappresentanti della Amm.ne Comunale colloqui, volti a chiarire la realizzabilità della previsioni del P.d.L. atteso che sono decorsi i termini della convenzione e non sono state realizzate le opere di urbanizzazione (solamente iniziate) necessarie ad ottenere l'agibilità degli edifici.

Secondo quanto pattuito nella Convenzione urbanistica, il Comune ha la facoltà di escutere la fideiussione assicurativa (scaduta per mancati pagamenti del premio da parte della società fallita) e completare autonomamente le opere, oppure di considerare decaduto il piano e privare l'appezzamento di terreno (un tempo agricolo) della volumetria assentita. Rimarrebbe comunque la destinazione urbanistica di cui ho estratto la normativa negli allegati alla presente.

**Beni in Pramaggiore (VE)**  
**Località/Frazione Comugne**  
**Via Comugne**

**Lotto: 002 - Area edificabile con PdL scaduto**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**residenziale sito in Pramaggiore (VE) CAP: 30020 frazione: Loc. Comugne, Via Comugne**

Note: Trattasi di porzione di superficie edificabile a'sensi della convenzione (decaduta) per l'attuazione del Piano di Lottizzazione - Scheda norma n.3 Comugne - sottoscritta in data 20.12.2012 tra il Comune di Pramaggiore rappresentato dal Segretario comunale ed il in qualità di della società con sede in

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di**

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: con sede in CF , sezione censuaria Pramaggiore, foglio 15, particella 1104-1105-1106-1108-1110-1111-1112-1113-1109-1114, superficie catastale 5416,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il centro frazionale di Comugne dista circa 2 chilometri dal centro di Pramaggiore (VE), ove sono ubicati i servizi dedicati alla popolazione residente.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus 100 mt

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Libero

Note: Trattasi di lotto di terreno edificabile a sensi della convenzione in data 20/12/2012 che prevedeva la realizzazione di un parcheggio da cedere al Comune di Pramaggiore a scomputo opere di urbanizzazione primaria, solo iniziato mai ultimato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro  
iscritto/trascritto a in data 05/05/2017 ai nn. 14217/9341.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di . contro  
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO in data 23/12/2014 ai nn. 32214/4926; Importo  
ipoteca: ; Importo capitale:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Derivante da: DE-  
CRETO INGIUNTIVO in data 04/02/2016 ai nn. 6216/1052; Importo ipoteca: Impor-  
to capitale:

Dati precedenti relativi ai corpi: A

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: La convenzione urbanistica che autorizzava il PdL è decaduta per la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione nei termini previsti; La polizza fidejussoria con la quale il Comune avrebbe potuto realizzare le opere in autonomia, rendendo le aree edificabili servite dalle opere di urbanizzazione tutte (strade, fognature, acquedotto, illuminazione, ecc) è scaduta per mancata corresponsione dei premi di polizza; La convenzione urbanistica non è stata sottoscritta dal proprietario del Lotto n.2 che ha acquistato l'area lo stesso giorno della firma della convenzione;

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P/201234 del 12/02/2013  
 Intestazione:  
 Presentazione in data 23/11/2012 al n. di prot. 10287  
 Rilascio in data 12/02/2013 al n. di prot. P201234  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### residenziale

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: PDC decaduto per mancata realizzazione nei termini delle opere assentite, costituenti nel progetto di lottizzazione le opere di urbanizzazione.

### 7.2 Conformità urbanistica

#### residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.4 del 15/3/2012
Norme tecniche di attuazione:	Valgono quelle comunali e le precisate nel P.d.L.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.4 del 15/3/2012
Zona omogenea:	Scheda norma n.3
Norme tecniche di attuazione:	Valgono quelle comunali e le precisate nel P.d.L. - vedi schema grafico allegato -
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per attuazione P.d.L.
Estremi delle convenzioni:	20-12-2012
Obblighi derivanti:	Realizzazione di un parcheggio da cedere al Comune di Pramaggiore - garantito con fidejussione assicurativa n. _____ rilasciata in data _____ dalla Compagnia Assicuratrice _____ per l'importo corrispondente al costo complessivo delle opere pari a €.131.884,09 - Scaduta e non rinnovata .
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI

Se si, di che tipo?	PdL decaduto per decorrenza dei termini convenzionali previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	SI
Se si, quali?	Il subentro peraltro già previsto dalla Convenzione, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e nelle previsioni del P.d.L. con obbligo di costituire una servitù di accesso pedonale e ciclabile che collega il parcheggio pubblico ad un'area destinata a feste paesane.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Descrizione: residenziale di cui al punto A**

Terreno edificabile con P.d.L. approvato e convenzionato, ora decaduto di validità. La mancata realizzazione delle opere che costituivano l'impegno nei confronti dell'Amm.ne Comunale, ovvero lo spazio a parcheggio (solo iniziato con la posa parziale delle condotte per le meteoriche) e la viabilità con i servizi tutti, come previsto nel Computo Metrico Estimativo allegato al PdL, nei tempi massimi previsti dalla citata convenzione urbanistica, ha generato la decadenza del PdL che ora dovrà essere rinnovato con apposita istanza. Non si esclude, anche se non palesato nei colloqui presso l'U.T.M., che in quella sede l'Amm.ne Comunale o l'Ufficio Urbanistica, possano richiedere delle modifiche ed adeguamenti sia in ordine alle opere ancora da realizzare che all'intera volumetria al tempo assentita. Allo stato del sopralluogo si rappresenta come un appezzamento, un tempo agricolo, pianeggiante, ubicato in località Comugne distante circa 2 km dal Centro abitato di Pramaggiore. Il terreno confina con la Strada Comunale Via Comugne la quale si dirama dalla Strada Provinciale nr.64 denominata Callalta o Persiana che attraversa Pramaggiore, per collegare il centro abitato alla frazione di Comugne.

L'appezzamento ha forma trapezoidale irregolare ed occupa una superficie complessiva di circa mq.5.416 mq. al netto del lotto corrispondente al mappale 1107 sempre del F.15 della superficie di mq. 702 venduto a che è parte del PdL approvato e convenzionato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.416,00**

il terreno risulta di forma Trapezoidale ed orografia Pianeggiante

Sistemazioni agrarie incolto



Selvicolture in stato di abbandono

Stato di manutenzione generale: scarso

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattandosi come detto di un area sottratta alla coltivazione, il parametro principale di riferimento è il valore medio di terreni agricoli ubicati nelle vicinanze. Ovviamente aumentato del valore dato dalla possibile edificazione, resa realizzabile dalla destinazione urbanistica, anche privo di opere di urbanizzazioni. E' intenzione di chi scrive giungere al più probabile valore di mercato del bene, ripercorrendo le fasi che la Società già proprietaria, ha attuato per realizzare l'operazione immobiliare poi non terminata. E quindi parere dello scrivente che il valore del area/ mq, non potrà essere superiore a quello richiesto nel mercato locale per terreni lottizzati.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
	sup reale lorda	1,00	5.416,00	€ 20,00
			<b>5.416,00</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Trattandosi come detto di un area sottratta alla coltivazione, il parametro principale di riferimento è il valore medio di terreni agricoli ubicati nelle vicinanze. Ovviamente deve essere aumentato del valore dato dalla possibile edificazione, resa realizzabile dalla destinazione urbanistica, anche se privo di opere di urbanizzazione. E' intenzione di chi scrive giungere al più probabile valore di mercato del bene, ripercorrendo le fasi che la Società già proprietaria, poi fallita, ha attuato per realizzare l'operazione immobiliare non terminata. E quindi parere dello scrivente che il valore del area

per metro quadro, non potrà essere superiore a quello richiesto nel mercato locale per terreni lottizzati. Terrò pertanto in considerazione l'incidenza per metro quadro del costo di tali opere.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Pramaggiore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €5/mq. - valore terreno agricolo - €15-20/mq. terreno con destinazione urbanistica residenziale prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione..

**8.2 Valutazione corpi:****A. residenziale**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 108.320,00.

Trattandosi come detto di un area sottratta alla coltivazione, il parametro principale di riferimento è il valore medio di terreni agricoli ubicati nelle vicinanze. Ovviamente deve essere aumentato del valore dato dalla possibile edificazione, resa realizzabile dalla destinazione urbanistica, anche se privo di opere di urbanizzazione. E' intenzione di chi scrive giungere al più probabile valore di mercato del bene, ripercorrendo le fasi che la Società già proprietaria, poi fallita, ha attuato per realizzare l'operazione immobiliare non terminata. E quindi parere dello scrivente che il valore del area per metro quadro, non potrà essere superiore a quello richiesto nel mercato locale per terreni lottizzati. Terrò pertanto in considerazione l'incidenza per metro quadro del costo di tali opere.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	5.416,00	€ 20,00	€ 108.320,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 108.320,00
Valore corpo	€ 108.320,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 108.320,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 108.320,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	residenziale	5.416,00	€ 108.320,00	€ 108.320,00

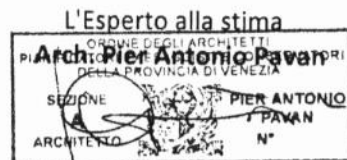
**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 16.248,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 92.072,00
---	-------------

Data generazione:  
23-07-2019 11:07:46



N=-17200

E=6300



1 Particella: 1104

Comune: PRAMAGGIORE  
Foglio: 15

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

14-Mar-2019 11:13:49  
Prot. n. T105519/2019